Perak SADC Management Sdn Bhd lwn Tanah Ceria Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — GUAMAN SIVIL NO AA-12B-13–05 TAHUN 2018
MOHD RADZI PK
29 MAC 2019

Undang-Undang Tanah — Pajakan — Pajakan kecil — Pelanggaran — Perayu mendakwa responden melanggar klausa perjanjian pajakan kecil — Perayu memohon perintah untuk milikan kosong — Sama ada perayu mempunyai locus standi — Sama ada perjanjian pajakan kecil antara perayu dan responden wujud — Sama ada responden melanggar klausa 4(d)

Suatu perjanjian pajakan telah dimeteraikan antara Perbadanan Pembangunan Pertanian Negeri Perak dan perayu pada 23 April 2002 bagi maksud pajakan sebahagian kecil tanah HS(D) 10351 No PT 1022, Mukim Sungkai, Daerah Batang Padang, Perak untuk tempoh 60 tahun ('tanah pajakan'). Pada 22 Ogos 2005, suatu perjanjian pajakan kecil pula dimasuki antara perayu dan responden bagi maksud memberi pajakan kecil tanah pajakan itu kepada responden untuk tempoh 50 tahun. Tuntutan perayu adalah berasaskan pelanggaran oleh responden akan klausa 4(d) perjanjian pajakan kecil apabila responden dikatakan telah menjalankan pertanian/tanaman kelapa sawit tanpa kebenaran perayu dan oleh itu perjanjian pajakan kecil antara perayu dan responden terbatal serta merta menurut klausa 10. Perayu telah memfailkan writ di Mahkamah Sesyen Ipoh yang menuntut, antara lain, supaya mahkamah mengeluarkan perintah bahawa responden atau pekerja, agen, wakil atau mana orang lain yang menghuni atas kebenaran responden, bagi sebahagian kawasan yang dipajak di atas tanah pajakan sebagaimana perjanjian pajakan kecil bertarikh 22 Ogos 2005, melakukan yang perlu untuk memastikan milikan kosong diserahkan kepada perayu. Secara alternatifnya, perayu memohon perintah dari mahkamah untuk suatu injunksi mandatori yang memerintahkan responden merobohkan apa-apa struktur yang dibina di atas tanah tersebut yang melanggar undang-undang di atas kos dan perbelanjaan responden. Hakim mahkamah sesyen yang bijaksana ('HMS') telah menolak keseluruhan tuntutan perayu dengan kos. Oleh itu, rayuan ini.

Diputuskan, membenarkan rayuan perayu dan membatalkan keputusan HMS dengan kos:

(1) Peninggalan perkataan 'services' dalam nama perayu dalam tindakannya terhadap responden merupakan suatu 'misnomer' yang tidak membawa kepada suatu bentuk ketidakadilan atau kekeliruan pihak kepada responden. 'Perak SADC Management Sdn Bhd' yang dinyatakan

sebagai 'Perak SADC Management Services Sdn Bhd' merupakan identiti undang-undang yang satu dan sama. Oleh itu, dapatan HMS mengenai ketiadaan locus standi di pihak plaintif adalah silap di sisi undang-undang (lihat perenggan 15, 19 & 21).

(2) Kewujudan perjanjian pajakan dan perjanjian pajakan kecil antara perayu dan responden adalah tidak dinafikan oleh responden dan telah pun terbukti dengan jelas berdasarkan perenggan 3–4 fakta-fakta dipersetujui (lihat perenggan 24).

(3) Walaupun responden berhak untuk tidak memanggil saksi, namun memandangkan kewujudan perjanjian pajakan kecil antara perayu dan responden telah dibuktikan kewujudannya, maka kegagalan pihak responden memberi sebarang keterangan mengenai isu pelanggaran klausa 4(d) perjanjian pajakan kecil oleh responden yang dibangkitkan oleh perayu telah menyebabkan mahkamah ini membuat inferens yang memudaratkan responden menurut s 114(g) Akta Keterangan 1950. Sebaik sahaja pihak responden memilih untuk tidak memberi apa-apa keterangan sewaktu perbicaraan, keterangan pihak perayu dianggap sebagai benar dan betul (lihat perenggan 32).

[English summary

A lease agreement was signed between the Perak State Agricultural Development Corporation and the appellant on 23 April 2002 for the purpose of leasing a portion of land HS(D) 10351 No PT 1022, Sungkai District, Batang Padang District, Perak for a period of 60 years ('leasehold land'). On 22 August 2005, a sublease agreement was entered into between the appellant and the respondent for the purpose of granting the sublease of the leasehold land to the respondent for a period of 50 years. The appellant's claim was based on a breach by the respondent of cl 4(d) of the sublease agreement when the respondent was allegedly to have undertaken an oil palm agriculture/plantation without the consent of the appellant and therefore the sublease agreement between the appellant and the respondent was void immediately in accordance with cl 10. The appellant had filed a writ at the Sessions Court of Ipoh claiming, inter alia, that the court to issue an order that the respondent or any employee, agent, representative or other person residing on respondent's consent, for a portion of the leased land on the leasehold land as the sublease agreement dated 22 August 2005, did what was necessary to ensure that the vacant property was delivered to the appellant. Alternatively, the appellant sought an order from the court for a mandatory injunction ordering the respondent to demolish any structure built on the land in violation of the law on the respondent's costs and expenses. The learned sessions court judge ('SCJ') dismissed the appellant's claim with costs. Hence, this appeal.

Held, allowing the appellant's appeal and reversing the decision of the SCJ with costs:

(1) The omission of the word 'services' in the appellant's name in his action against the respondent was a misnomer which did not lead to any form of injustice or misunderstanding on the part of the respondent. 'Silver SADC Management Sdn Bhd' referred to as 'Silver SADC Management Services Sdn Bhd' was a unified legal entity. Therefore, SCJ's finding of the absence of a locus standi on the part of the plaintiff was legally incorrect (see paras 15, 19 & 21).

(2) The existence of the lease agreement and the sublease agreement between the appellant and the respondent were not denied by the respondent and had been clearly established based on paras 3–4 of the agreed facts (see para 24).

(3) Although the respondent was entitled to not call a witness, but in view of the existence of a sublease agreement between the appellant and the respondent, the failure of the respondent to give evidence on the issue of violation of cl 4(d) of the sublease agreement by the respondent raised by the appellant had resulted the court to make an adverse inference that prejudiced the respondent in accordance with s 114(g) of the Evidence Act 1950. Once the respondent chose not to give any evidence during the trial, the appellant's evidence was considered to be true and correct (see para 32).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai pajakan kecil, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 4038–4039.

Kes-kes yang dirujuk

Alcatel-Lucent (M) Sdn Bhd (formerly known as Alcatel Network Systems (M) Sdn Bhd) v Solid Investments Ltd and another appeal [2012] 4 MLJ 72, MR (dirujuk)

Dollar Valley (M) Sdn Bhd v Rimba Raya Sdn Bhd & Ors [2004] 4 MLJ 6, MT (dirujuk)

Gurdev Kaur a/p Bhag Singh v Affin Bank Bhd (which has taken over all the assets and liabilities BSN Commercial Bank (M) Bhd by court order dated 18 December 2000) [2015] 8 MLJ 491, MT (dirujuk)

Jaafar bin Shaari & Anor (suing as administrators of the estate of Shofiah bte Ahmad, deceased) v Tan Lip Eng & Anor [1997] 3 MLJ 693, MA (dirujuk)

KPM Khidmat Sdn Bhd v Tey Kim Suie [1994] 2 MLJ 627; [1994] 3 CLJ 1, MA (dirujuk)

Saiman bin Umar v Lembaga Pertubuhan Peladang and another appeal [2015] 6 MLJ 492, MP (dirujuk)

A *Sampo Materials (M) Sdn Bhd v Tenaga Nasional Bhd* [2016] 1 MLJ 375; [2015] 9 CLJ 902, MR (dirujuk)
Singh v Atombrook Ltd [1989] 1 All ER 385, MR (dirujuk)
Yew Wan Leong v Lai Kok Chye [1990] 2 MLJ 152, MA (dirujuk)

B **Undang-undang yang dirujuk**

Akta Syarikat 2016 ss 15, 18(1)
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 2 k 1

Fey Aqis Mohd Khairuddin (Raimy Fuaad & Aqis) bagi pihak perayu.
C *Yeow Khoon Kwong (Joshua Ding bersama beliau) (Joshua Ding & Partners) bagi pihak responden.*

Mohd Radzi PK:

D LATAR BELAKANG

[1] Perayu telah memfailkan writ di Mahkamah Sesyen Ipoh yang menuntut, antara lain, supaya mahkamah mengeluarkan perintah bahawa responden atau pekerja, agen, wakil atau-mana orang lain yang menghuni atas
E kebenaran responden, bagi sebahagian kawasan yang dipajak di atas tanah di bawah Hakmilik Sementara No HS(D) 10351 No PT 1022, Mukim Sungkai, daerah Batang Padang, Perak sebagaimana perjanjian pajakan kecil bertarikh 22 Ogos 2005, melakukan yang perlu untuk memastikan milikan kosong
F diserahkan kepada perayu. Secara alternatifnya, perayu memohon perintah dari mahkamah untuk suatu injunksi mandatori yang memerintahkan responden merobohkan apa-apa struktur yang dibina di atas tanah tersebut yang melanggar undang-undang di atas kos dan perbelanjaan responden.

G **[2]** Hakim mahkamah sesyen yang bijaksana ('HMS') melalui keputusannya bertarikh 27 April 2018 telah menolak keseluruhan tuntutan perayu dengan kos.

[3] Perayu yang tidak berpuas hati dengan keputusan HMS itu telah merayu
H ke mahkamah ini terhadap keseluruhan keputusan HMS tersebut.

[4] Setelah meneliti semua rekod rayuan dan mendengar hujahan peguam kedua-dua pihak, mahkamah ini telah membenarkan rayuan perayu, dan
I membatalkan keputusan HMS dengan kos.

[5] Responden merayu terhadap keputusan mahkamah ini dan berikut saya perturunkan alasan-alasan bagaimana saya mencapai keputusan sedemikian.

FAKTA

[6] Tanah yang menjadi isu dalam tuntutan ini sebahagian tanah yang didaftarkan sebagai HS(D) 10351 No PT 1022, Mukim Sungkai, Daerah Batang Padang, Perak seluas 1720.8 ekar (696.4 hektar) ('Tanah HS(D) 10351').

[7] Suatu perjanjian pajakan telah dimeteraikan antara Perbadanan Pembangunan Pertanian Negeri Perak ('PPPNP') dan perayu pada 23 April 2002 bagi maksud pajakan sebahagian kecil Tanah HS(D) 10351 itu. Pajakan oleh PPPNP kepada perayu ini melibatkan 273.9 ekar (lebih kurang 110.9 hektar) sahaja, atau lebih kurang 1/6 keluasan keseluruhan Tanah HS(D) 10351 itu untuk tempoh 60 tahun ('tanah pajakan').

[8] Pada 22 Ogos 2005, suatu perjanjian pajakan kecil pula dimasuki antara perayu dan responden bagi maksud memberi pajakan kecil tanah pajakan itu kepada responden untuk tempoh 50 tahun. Pihak yang memasuki perjanjian pajakan kecil ini dengan responden dipersoalkan oleh responden sebagai bukan perayu tetapi suatu pihak lain.

[9] Klausa 4 perjanjian pajakan kecil tersebut menyenaraikan 6 *Condition Precedent* yang wajib dipatuhi. Klausa 4(d) menyebut syarat berikut:

> (d) that the category of land use of the Said Land shall be the category of 'Agriculture' i.e. the cultivation of fruits with trees of high commercial value only (dusun buah-buahan sahaja);

[10] Dalam tuntutannya, perayu telah menyenaraikan butiran perlanggaran perjanjian oleh responden seperti berikut:

(a) menjalankan pertanian kelapa sawit tanpa kebenaran dan persetujuan perayu;

(b) mendirikan bangunan/struktur kekal atas kawasan pajakan tanpa kebenaran perayu; dan

(c) menjana pulangan tidak sah kerana jalankan pertanian kelapa sawit.

[11] Tuntutan perayu adalah berasaskan pelanggaran oleh responden akan klausa 4(d) tersebut di atas apabila responden dikatakan telah menjalankan pertanian/tanaman kelapa sawit tanpa kebenaran perayu dan oleh itu perjanjian pajakan kecil antara perayu dan responden terbatal serta merta menurut klausa 10.

[12] Walaupun fakta mengenai kewujudan suatu perjanjian pajakan kecil mengenai tanah pajakan itu yang dimasuki oleh responden tidak dinafikan

oleh responden, namun responden menafikan bahawa ia memasuki perjanjian pajakan kecil bertarikh 22 Ogos 2005 itu dengan perayu. Responden membangkitkan dalam hujahannya di hadapan HMS bahawa ia sebenarnya memeteraikan perjanjian pajakan kecil mengenai tanah pajakan itu dengan 'Perak SADC Management Services Sdn Bhd', dan bukannya perayu iaitu 'Perak SADC Management Sdn Bhd'. Oleh itu perayu tiada locus standi untuk membawa kes ini terhadap responden.

[13] Mahkamah ini dapati HMS telah menerima hujahan pihak responden mengenai isu ini. HMS memutuskan, antara lain, bahawa dokumen perjanjian pajakan kecil tanah pajakan (eksh ID2 (salinan) dan eksh ID3 (dokumen asal)) hanya kekal statusnya sebagai eksibit bertanda ID dan tidak diterima sebagai keterangan primer bagi menyokong keterangan saksi-saksi dan kes pihak perayu. HMS seterusnya memutuskan bahawa memandangkan ID2 dan ID3 menyebut suatu pihak kepada perjanjian pajakan kecil itu sebagai 'Perak SADC Management Services Sdn Bhd' sedangkan perayu sebagai pihak dalam kes di hadapan HMS ialah 'Perak SADC Management Sdn Bhd', maka perayu tiada locus standi untuk memfailkan tindakan terhadap responden.

DAPATAN

[14] Mahkamah ini memutuskan HMS terkhilaf dalam keputusannya untuk tidak menerima masuk dokumen perjanjian pajakan kecil tanah pajakan (eksh ID2 (salinan) dan eksh ID3 (dokumen asal), serta ketiadaan locus standi perayu.

[15] Mahkamah ini memutuskan untuk menerima hujahan peguam perayu bahawa peninggalan perkataan 'Services' dalam nama perayu dalam tindakannya terhadap responden merupakan suatu 'misnomer' yang tidak membawa kepada suatu bentuk ketidakadilan atau kekeliruan pihak kepada responden.

[16] HMS telah terkhilaf apabila mengambil kira hujahan pihak responden mengenai isu ini sedangkan ia tidak dibangkitkan sebagai isu undang-undang dalam pliding defendan dan hanya dibangkitkan di peringkat hujahan. Prinsip undang-undang adalah jelas bahawa pihak-pihak dalam sesuatu tindakan adalah terikat dengan pliding mereka. Mahkamah tidak boleh membuat keputusan bagi sesuatu tindakan meliputi pekara atau isu yang tidak diplidkan: *Yew Wan Leong v Lai Kok Chye* [1990] 2 MLJ 152, *Gurdev Kaur a/p Bhag Singh v Affin Bank Bhd (which has taken over all the assets and liabilities BSN Commercial Bank (M) Bhd by court order dated 18 December 2000)* [2015] 8 MLJ 491, *Alcatel-Lucent (M) Sdn Bhd (formerly known as Alcatel Network Systems (M) Sdn Bhd) v Solid Investments Ltd and another appeal* [2012] 4 MLJ 72. Mahkamah Persekutuan dalam kes *Saiman bin Umar v Lembaga*

Pertubuhan Peladang and another appeal [2015] 6 MLJ 492, memutuskan prinsip yang terpakai yang melarang sesuatu pihak mengemukakan kesnya selain dari apa yang terkandung dalam plidingnya. Mahkamah Persekutuan menyatakan seperti berikut:

> Parties to an action are bound by their own pleadings, whilst the court is also bound by the pleadings in as much as the parties themselves. … Now, before this court, the plaintiff was trying to argue something quite different from his pleaded case even without the support of evidence. But as we have said earlier, the law is trite that the court should not decide an issue, which was not pleaded by the parties.

[17] Selain itu, bagi maksud menentusah identiti sebenar syarikat plaintif, mahkamah ini merujuk kepada nombor pendaftaran syarikat yang tertera iaitu 53109-K. Perihal kepentingan dan maksud nombor pendaftaran syarikat di sisi undang-undang diperuntukkan dengan jelas dalam ss 15 dan 18(1) Akta Syarikat 2016 seperti berikut:

> 15 Jika Pendaftar berpuas hati bahawa kehendak Akta ini mengenai permohonan bagi pemerbadanan dipatuhi dan apabila fi yang ditetapkan dibayar, Pendaftar hendaklah —
>
> (a) mencatatkan butir-butir syarikat dalam daftar;
>
> (b) memberi suatu nombor pendaftaran kepada syarikat itu sebagai nombor pendaftaran syarikatnya; dan
>
> (c) mengeluarkan notis pendaftaran mengikut bentuk dan cara yang ditentukan oleh Pendaftar.
>
> 18(1) Pada tarikh pemerbadanan yang dinyatakan dalam notis pendaftaran yang dikeluarkan di bawah seksyen 15, hendaklah ada suatu syarikat dengan nama dan nombor pendaftaran sebagaimana yang dinyatakan dalam daftar utama yang disimpan oleh Pendaftar bagi maksud ini.

[18] Kedua-dua peruntukan dalam Akta Syarikat 2016 yang dinyatakan dalam perenggan di atas dengan jelas memperuntukkan bahawa nombor pendaftaran sesuatu syarikat menunjukkan perihal pemerbadanan serta pendaftaran syarikat itu. Ia signifikan kerana nombor pendaftaran syarikat hanya khusus untuk syarikat itu sahaja. Bagi maksud mengenal pasti identiti sesuatu syarikat yang telah diperbadankan dan didaftarkan di bawah Akta Syarikat 2016, selain butiran mengenai syarikat seperti nama dan alamat syarikat, nombor pendaftaran syarikat menunjukkan identiti sebenar syarikat itu.

[19] Mahkamah ini berpuas hati bahawa nombor pendaftaran syarikat yang dinyatakan dalam writ yang difailkan oleh plaintif iaitu 53109-K adalah sama dengan nombor pendaftaran syarikat bagi 'Perak SADC Management Services Sdn Bhd'. Walaupun nama syarikat plaintif yang tertera dalam writ ialah 'Perak

A SADC Management Sdn Bhd', namun disebabkan nombor pendaftaran syarikat adalah betul, dan diakui oleh peguam plaintif sebagai kesilapan editorial yang hanya disedari apabila dibangkitkan oleh peguam defendan dalam hujahannya, maka mahkamah ini memutuskan ia tidak menimbulkan sebarang kekeliruan dan ketidakadilan kepada defendan. Kesilapan ini boleh
B diperbetulkan menurut A 2 k 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM 2012'). Mahkamah ini memutuskan bahawa 'Perak SADC Management Sdn Bhd' yang dinyatakan sebagai 'Perak SADC Management Services Sdn Bhd', dan merupakan identiti undang-undang yang satu dan sama. Ia tidak menjurus kepada suatu keadaan dimana kesilapan ini tidak boleh
C diperbetulkan disebabkan ia merupakan 'misnaming or misdescribing a party in a writ who is nonexistent': *Singh v Atombrook Ltd* [1989] 1 All ER 385. Ia juga bukan merupakan suatu keadaan dimana pihak yang salah telah dibawa atau dinamakan sebagai suatu pihak dalam prosiding ini: *Dollar Valley (M) Sdn*
D *Bhd v Rimba Raya Sdn Bhd & Ors* [2004] 4 MLJ 6.

[20] Mahkamah ini terima kesilapan dan ketinggalan perkataan 'Services' dalam nama syarikat plaintif ini sebagai kesilapan editorial yang boleh diperbetulkan di bawah A 2 k 1 KKM 2012.

E

[21] Atas alasan ini juga, mahkamah ini memutuskan dapatan HMS mengenai ketiadaan locus standi di pihak plaintif adalah silap di sisi undang-undang.

F

[22] Ekoran dapatan saya mengenai isu ini seperti yang telah saya sebutkan di perenggan di atas, maka saya melihatnya pula dalam konteks 'Fakta-Fakta Dipersetujui' antara perayu dan responden di ms 78 Rekod Rayuan, perenggan 3–4, mengenai kewujudan perjanjian pajakan antara PPPNP
G dengan Perak SADC Management Services Sdn Bhd bertarikh 23 April 2002 dan perjanjian pajakan kecil antara Perak SADC Management Services Sdn Bhd dengan responden bertarikh 22 Ogos 2005.

[23] Peguam responden jelas membangkitkan perihal bahawa walaupun
H responden menerima fakta kewujudan perjanjian pajakan kecil bertarikh 22 Ogos 2005 tersebut, namun responden telah menandatangani perjanjian pajakan kecil itu dengan Perak SADC Management Services Sdn Bhd dan bukannya Perak SADC Management Sdn Bhd, iaitu perayu.

I **[24]** Memandangkan isu identiti dua nama ini telah saya putuskan, maka saya juga putuskan bahawa kewujudan perjanjian pajakan dan perjanjian pajakan kecil antara perayu dan responden adalah tidak dinafikan oleh responden dan telah pun terbukti dengan jelas berdasarkan perenggan 3–4 fakta-fakta dipersetujui itu.

[25] Justeru itu, saya menolak hujahan peguam responden mengenai ketiadaan priviti kontrak antara perayu dan responden. perjanjian pajakan kecil mengenai tanah pajakan bertarikh 22 Ogos 2005 sememangnya dimeteraikan antara perayu dan responden.

PENERIMAAN ID2 DAN ID3 SEBAGAI KETERANGAN DI MAHKAMAH

[26] Memandangkan isu pokok mengenai kewujudan perjanjian pajakan dan perjanjian pajakan kecil antara perayu dan responden telah diputuskan oleh mahkamah ini, maka mahkamah ini seterusnya memutuskan bahawa ID2 dan ID3, jikapun perlu diteliti oleh mahkamah, hanya diperlukan bagi maksud menunjukkan kepada mahkamah perihal kewujudan kedua-dua dokumen itu bagi mengukuhkan lagi suatu fakta yang telah diputuskan oleh mahkamah ini sebagai dianggap telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

[27] Keadaan dan kepentingan ID2 dan ID3 akan sama sekali berbeza jika responden sejak awal lagi menyatakan dalam plidingnya bahawa ia tidak pernah memasuki apa-apa perjanjian pajakan kecil mengenai tanah pajakan dengan mana-mana pihak termasuk plaintif. Walaupun perenggan 4 pernyataan pembelaan responden menafikan perenggan 5 pernyataan tuntutan terpinda perayu mengenai perjanjian pajakan kecil bertarikh 22 Ogos 2005 antara perayu dan responden, namun adalah dapatan mahkamah ini bahawa penafian itu apabila dilihat secara keseluruhan kes responden adalah berkisar semata-mata kepada isu perkataan '*Services*' dalam nama perayu, yang telah pun saya putuskan seperti di atas.

[28] Isu mengenai ID2 dan ID3 ini telah diputuskan oleh HMS sebagai gagal dibuktikan oleh perayu kerana:

(a) SP4 bukan pembuat ID2 dan ID3; dan

(b) ID2 dan ID3 yang dikemukakan di mahkamah adalah tidak lengkap kerana beberapa jadual tidak dilampirkan bersama.

[29] Oleh itu HMS memutuskan kedua-dua dokumen itu kekal sebagai ID2 dan ID3 dan pihak perayu gagal membuktikan kewujudan pelanggaran syarat perjanjian di pihak responden.

[30] Saya memutuskan untuk menerima hujahan peguam perayu mengenai kedudukan kedua-dua dokumen itu di sisi undang-undang. Saya berpuas hati kedudukan ID3 sebagai suatu dokumen primer dan ID2 sebagai dokumen sekunder, yang boleh diterima masuk sebagai keterangan, terutamanya setelah saya teliti keterangan SP4. Mahkamah ini sedia maklum bahawa SP4 bukanlah suatu pihak yang menandatangani perjanjian pajakan kecil ini. Namun

demikian, SP4 adalah 'maker' dalam konteks orang yang menyediakan dokumen itu, walaupun SP4 bukan 'maker' dalam konteks orang yang menandatangani perjanjian itu. Memandangkan isu pokok mengenai kewujudan perjanjian pajakan kecil antara perayu dan responden adalah tidak dinafikan oleh responden dan telah pun terbukti dengan jelas berdasarkan perenggan 3–4 fakta-fakta dipersetujui itu, seperti yang saya nyatakan tadi, maka ID2 dan ID3 hanya diperlukan bagi maksud menunjukkan kepada mahkamah perihal kewujudan kedua-dua dokumen itu bagi mengukuhkan lagi fakta yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Mahkamah ini mendapati keputusan dalam kes *KPM Khidmat Sdn Bhd v Tey Kim Suie* [1994] 2 MLJ 627; [1994] 3 CLJ 1 yang dinyatakan dalam hujahan peguam responden adalah tidak terpakai.

ISU PELANGGARAN KLAUSA 4(D) ID2 OLEH RESPONDEN

[31] Responden memutuskan untuk tidak memanggil saksi dan berhujah perayu tiada kes untuk dijawab oleh responden.

[32] Saya memutuskan walaupun responden berhak untuk tidak memanggil saksi, namun memandangkan kewujudan perjanjian pajakan kecil antara perayu dan responden telah dibuktikan kewujudannya, maka kegagalan pihak responden memberi sebarang keterangan mengenai isu pelanggaran klausa 4(d) perjanjian pajakan kecil oleh responden yang dibangkitkan oleh perayu telah menyebabkan mahkamah ini membuat inferens yang memudaratkan responden menurut s 114(g) Akta Keterangan 1950. Mahkamah ini juga mendapati keputusan dalam kes *Jaafar bin Shaari & Anor (suing as administrators of the estate of Shofiah bte Ahmad, deceased) v Tan Lip Eng & Anor* [1997] 3 MLJ 693 dan *Sampo Materials (M) Sdn Bhd v Tenaga Nasional Bhd* [2016] 1 MLJ 375; [2015] 9 CLJ 902 yang dititip dalam hujahan peguam responden berpihak kepada perayu, kerana prinsip yang diputuskan dalam kedua-dua kes tersebut adalah tatkala pihak defendan memilih untuk tidak mengemukakan saksi atau sebarang keterangan, maka segala keterangan yang dikemukakan oleh plaintif adalah dianggap sebagai benar dan betul, jika mahkamah perjelaskan dalam perenggan sebelum ini, mahkamah ini telah menentukan mengenai kebenaran keterangan pihak perayu dalam isu-isu pokok yang dibangkitkan. Oleh itu, sebaik sahaja pihak responden memilih untuk tidak memberi apa-apa keterangan sewaktu perbicaraan, keterangan pihak perayu dianggap sebagai benar dan betul.

RUMUSAN

[33] Mahkamah ini memutuskan perayu merupakan entiti yang sama dengan Perak SADC Management Services Sdn Bhd, yang telah memeteraikan perjanjian pajakan kecil dengan responden mengenai tanah pajakan pada 22 Ogos 2005. Klausa 4(d) perjanjian pajakan kecil itu dengan jelas menyebut:

(d) that the category of land use of the Said Land shall be the category of 'Agriculture' i.e. the cultivation of fruits with trees of high commercial value only (dusun buah-buahan sahaja);

Responden telah melanggar syarat wajib klausa 4(d) yang tersebut apabila ia bertindak menanam kelapa sawit atas tanah pajakan tersebut tanpa kelulusan dan pengetahuan perayu.

[34] Berdasarkan segala dapatan di atas, saya memutuskan untuk membenarkan rayuan perayu dengan kos dan memerintahkan supaya keputusan HMS bertarikh 27 April 2018 adalah dibatalkan.

Rayuan perayu dibenarkan dan keputusan HMS dibatalkan dengan kos

Dilaporkan oleh Nabilah Syahida Abdullah Salleh